

Bielsko-Biała, 30 stycznia 2023 r.

RM.0003.39.2023

**Pan  
Jarosław Klimaszewski  
Prezydent Miasta  
Bielska-Białej**

Na podstawie art. 24 ust. 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* przekazuję w załączeniu interpelację złożoną w Sekretariacie Przewodniczącej RM w dniu 30 stycznia 2023 r. przez Radnego Rady Miejskiej

**PANA JANUSZA BUZKA**

***w sprawie obowiązującej w tut. Urzędzie doktryny wpływającej na decyzje o warunkach zabudowy, o wydanie których wnioskują deweloperzy.***

Proszę o udzielenie odpowiedzi (w dwóch egzemplarzach) na piśmie i przekazanie do Biura Rady Miejskiej nie później niż w terminie 14 dni od dnia otrzymania interpelacji.

**WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**

*/-/ Karol Markowski*

Janusz Buzek  
Radny Bielska-Białej

Bielsko-Biała, 27 stycznia 2023 r.

Pan  
**Jarosław Klimaszewski**

Prezydent Miasta Bielska-Białej

Plac Ratuszowy 1  
43-300 Bielsko-Biała

**Dot.:** interpelacji ws. obowiązującej w tut. Urzędzie doktryny wpływającej na decyzje o warunkach zabudowy, o wydanie których wnioskuje deweloperzy.

*Szanowny Panie Prezydencie,*

Proszę o informację na temat obowiązującej w tut. Urzędzie doktryny wpływającej na decyzje o warunkach zabudowy, o wydanie których wnioskuje deweloperzy.

Pytanie dotyczy szczególnie sytuacji, gdy Prezydent Miasta w świetle obowiązujących przepisów ma do wyboru różne warianty decyzji w kontekście gabarytów inwestycji budowlanej planowanej przez deweloperów.

Czy głównym kryterium przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy jest rentowność inwestycji deweloperskich, czy pierwszorzędne znaczenie ma ład przestrzenny?

Do złożenia interpelacji zainspirowała mnie decyzja o warunkach zabudowy z 21 września 2021 r. na nieruchomości oznaczonej jako działki nr: 1011/29, 1011/30, 1011/31, 1011/25 oraz 1011/62 obręb Kamienica przy ul. Filomatów; nr decyzji nr UA.6730.48.2021.OS-IW

W przedmiotowej decyzji Prezydent Miasta maksymalną wysokość nowego budynku ustalił na 16,5 m. Wyliczenie wysokości maksymalnej nastąpiło najprawdopodobniej na podstawie §7 ust. 4. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r., jednocześnie przy bardzo arbitralnym określeniu obszaru analizowanego, faworyzującym wysoką zabudowę. Prezydent nie wziął pod uwagę - choć mógł - zapisów §7 ust. 3 przedmiotowego Rozporządzenia, który stanowi: *Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.* Gdyby Prezydent kierował się tym zapisem, wysokość maksymalna w wydanej decyzji byłaby o kilka metrów niższa.

Wspomnę, że w treści uzasadnienia przedmiotowej decyzji napisano jednoznacznie, że wysokość ustalono pod kątem oczekiwań inwestora.

Powyższe można interpretować tak, że kierując się kryterium rentowności inwestycji deweloperskich, w sposób brutalny dla ład przestrzenny Prezydent zgodził się na budowę 5 kondygnacyjnego budynku w kwartale o niskiej zabudowie (jednorodzinnej), uzasadniając, że teren pod budowę jest bardziej częścią kwartału osiedla Karpackiego. Podczas zwykłej wizji lokalnej łatwo zauważyć, że takie podejście jest naciągane.

BIURO RADY MIEJSKIEJ  
w Bielsku-Białej  
Wpłynęło dn. 30.01.2023  
L. dz.

*Z poważaniem,  
Jan Buzek*